

הוראות התכנית

תכנית מס' 212-0478495

מול התבור

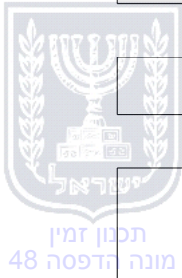
צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי נצרת עילית

סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תוכנית זו מקדמת שכונה חדשה בנצרת עילית, על פי הנחיות תכנית המתאר שהופקדה. השטח מוגדר ברובו כשטח פתוח פרטי על-פי תכנית מתאר נצרת-עילית המאושרת ג/3057. תכנית מתאר נצרת-עילית הכוללת המופקדת 212-0137604 הגדירה שטח זה כמגורים. מתחמי המגורים שבתחום התכנית הוסטו מערבה ביחס לתכנית המתאר בהתאם למגבלות הבניה באזור. תכנית המתאר הכוללת המופקדת ממליצה על בניה של רבי קומות בסמוך לציר של שדרות מעלה יצחק. בהתאמה מציעה תכנית זו מגדלים בני 24 קומות לאורך רחוב מסחרי. בשאר השטח מוצעים בניי מגורים בני 8-12 קומות.

בתכנית מוצעות 1,524 יחידות דיור, בנוסף ל: רחוב מסחרי, בניי ציבור בהיקף פרוגרמטי נרחב ושטחים ציבוריים פתוחים לרווחת תושבי השכונה המוצעת והשכונות הסמוכות ממערב ומצפון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מול התבור
מספר התכנית	מספר התכנית	212-0478495
שטח התכנית	שטח התכנית	312.521 דונם
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	נצרת עילית
קואורדינאטה X	231500
קואורדינאטה Y	734500

1.5.2 תיאור מקום

מדרום לשדרות מעלה יצחק, וממזרח לשכונת זאב.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נצרת עילית - חלק מתחום הרשות: נצרת עילית

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה ל"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16547	מוסדר	חלק	5, 9, 38	36
16548	מוסדר	חלק	14-21, 23, 33, 60, 66, 69, 106, 108, 111, 113	22, 25, 27, 30-31, 61, 115, 117
16549	מוסדר	חלק	1-2	3, 9, 42, 46
16650	מוסדר	חלק	90, 92, 103	84, 120
16757	מוסדר	חלק	104	110, 112
17533	מוסדר	חלק		2

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/07/2018	9622	7873	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 56. הוראות תכנית תתל/ 56 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/ 56
30/03/1978	1494	2426	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 3057 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 3057
10/12/2013	2001	6711	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 17304 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 17304
11/06/1992	3457	4014	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ במ/ 40 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ במ/ 40
22/11/1990	593	3818	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ במ/ 5. הוראות תכנית ג/ במ/ 5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ במ/ 5

הערה לטבלה:

תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית המתאר המופקדת 212-0137604.
תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכניות המתאר הארציות החלות בשטח: תת"ל 56, תמ"א 35, תמ"א 37, תמ"א 22, תמ"א 8, תמ"א 34/ב/3, תמ"א 34/ב/4, תמ"א 34/ב/5, תמ"א 3/11/ב, תמ"מ 2/9, תמ"א 35/ב/1-5



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אריה קוץ				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אריה קוץ		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מפרט ביוב	30/11/2017	יוסי נומברג	19/11/2017	5		מנחה	ביוב
לא	מפרט מים	30/11/2017	יוסי נומברג	19/11/2017	5		מנחה	מים
לא	מפרט ניקוז	23/08/2018	יוסי נומברג	06/08/2017	11		מנחה	ניקוז
לא	נספח ביוב	23/08/2018	יוסי נומברג	16/08/2017	1	1: 1250	מנחה	ביוב
לא	נספח בינוי	23/08/2018	אריה קוץ	21/08/2018	1	1: 1250	מנחה	בינוי
לא	נספח מים	23/08/2018	יוסי נומברג	16/08/2017	1	1: 1250	מנחה	מים
לא	נספח ניקוז	23/08/2018	יוסי נומברג	16/08/2017	1	1: 1250	מנחה	ניקוז
לא	נספח פיתוח	23/08/2018	אריה קוץ	21/08/2018	1	1: 1250	מנחה	פיתוח סביבתי
לא	נספח שמירה על עצים בוגרים	23/08/2018	שבתאי גונן	09/08/2018	1	1: 1250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח התנועה מחייב בכל הנוגע לחיבור בין התכנית לבין שד' מעלה יצחק בלבד	23/08/2018	כנרת דביר	20/08/2018	1	1: 1250	מחייב חלקית	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	08/08/2018	אריה קוץ	08/08/2018	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	חרמון	2	073-2028294		Idith@land. gov.il

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	חרמון	2	073-2028294		Idith@land.gov.il
בבעלות רשות מקומית				עיריית נצרת עילית	נצרת עילית	גלבע	16	04-6478828	04-6565877	german@nallit.org.il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלות קרקע: פרטיים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אריה קוץ	28353	ניר-קוץ אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	נחלת יצחק	28	03-6090827	03-6957704	arie@ta- arc.com
	אגרונום	שבתאי גונן			כוכב יאיר	גלעד	72	079-5599799		gonen.main @gmail.com

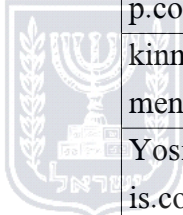


תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	info@datama p.com
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	כנרת דביר	54214	רע"מ הנדסת כבישים ותנועה	אור יהודה	המלאכה	1	03-6344411	03-6341313	kinneret@ra meng.net
מהנדס תברואה	יועץ תשתיות	יוסי נומברג	70440	בלשה-ילון מערכות תשתית בע"מ	חיפה	דרך העצמאות	31	04-8603606	04-8603601	Yosi-n@bj- is.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
מפלס כניסה קובעת	מפלס שייקבע בעת קבלת היתר בניה ובהתאם להוראות פרק 4 שלהלן

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.



2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הקמת שכונת מגורים חדשה, רחוב מסחרי, מבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

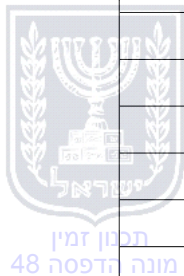
- (א) שינוי יעוד קרקע משטח פרטי פתוח ושמורת נוף למגורים ג', מגורים ד', מגורים ומסחר, מסחר ותעסוקה, שטח ציבורי פתוח, שטחים פתוחים, מבנים ומוסדות ציבור, רצועת תשתיות ודרכים.
- (ב) קביעת זכויות בניה.
- (ג) קביעת הוראות בניה.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח לתכנון בעתיד	901
דרך ו/או טיפול נופי	821
דרך מאושרת	812, 811
דרך מוצעת	802, 801
יער	451
מבנים ומוסדות ציבור	307 - 301
מגורים ג'	217 - 201
מגורים ד'	103 - 101
מגורים ומסחר	157 - 151
מסחר ותעסוקה	501
מתקנים הנדסיים	701
ספורט ונופש	421
רצועת תשתיות	602, 601
שטח ציבורי פתוח	410 - 401
שטחים פתוחים	453, 452



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	801
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ג'	205
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	801
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	305, 303, 302
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	214, 208, 205, 203
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ומסחר	157, 156
בלוק עץ/עצים לשימור	יער	451
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	203
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ומסחר	152
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	404, 403
בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים	453
דרך / מסילה לביטול	דרך /או טיפול נופי	821
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	811
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	302, 301
דרך / מסילה לביטול	מגורים ד'	103 - 101
דרך / מסילה לביטול	מגורים ומסחר	152, 151
דרך / מסילה לביטול	מסחר ותעסוקה	501
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	402, 401
הנחיות מיוחדות	ספורט ונופש	421
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	812
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	802, 801
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	305, 304
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים ג'	210, 209, 207, 206
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	408, 405, 404

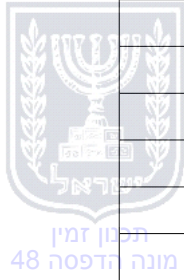
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	15,585	4.99
יער נטע אדם קיים	33,700	10.78
יער פארק מוצע	64,440	20.62
שטח פרטי פתוח	127,869	40.92
שטח ציבורי פתוח כלל עירוני	13,617	4.36
שטח ציבורי פתוח/שביל	13,710	4.39
שמורת נוף	43,600	13.95
סה"כ	312,521	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
שטח לתכנון בעתיד	9,890.92	3.16
דרך /או טיפול נופי	2,702.73	0.86
דרך מאושרת	15,587.01	4.99
דרך מוצעת	40,889.01	13.08

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
30.29	94,666.02	יער
6.41	20,025.81	מבנים ומוסדות ציבור
12.64	39,489.88	מגורים ג'
1.82	5,703.34	מגורים ד'
6.22	19,425.44	מגורים ומסחר
0.11	350.62	מסחר ותעסוקה
0.33	1,037.85	מתקנים הנדסיים
4.12	12,889.72	ספורט ונופש
0.08	261.67	רצועת תשתיות
14	43,755.13	שטח ציבורי פתוח
1.87	5,846.22	שטחים פתוחים
100	312,521.38	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. דירות מגורים ב. מועדון דיירים ומועדון כושר לדיירי הבניין בלבד ג. חניה ד. חדרי שירות ותחזוקה ה. שבילים להולכי רגל ולרכבי אופניים, שטחי גינון ונטיעות, ריהוט רחוב, גן ומצללות ו. מערכות תשתית ומתקנים נלווים להם (תיעול, ביוב, ניקוז, קווי חשמל ותקשורת, חדרי שנאים) יוקמו מתחת למפלס הרחוב ככל הניתן ובתיאום עם חברות התשתית והגורמים המוסמכים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>(1) מפלס הכניסה הקובעת: א. תאי שטח 201-205, 211, 216-217 : ממפלס המדרכה שבמרכז החזית של הבניין מצפון. ב. תאי שטח 206-208, 210, 212-215 : ממפלס המדרכה שבמרכז החזית של הבניין מדרום. ג. תא שטח 209 - ממפלס המדרכה שבמרכז החזית של הבניין ממערב. (2) תאי שטח 211, 216, 217 : תותר העברת שטחים עיקריים מעל מפלס כניסה קובעת אל מתחת למפלס כניסה קובעת שלא יעלה על 300 מ"ר. (3) גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.5 מ' ברוטו. גובה קומת הקרקע לא יעלה על 7 מ' ברוטו. (4) תכנית בינוי ופיתוח מפורטת שתוגש לאישור מהנדס העיר תוכל לאשר קומת קרקע גבוהה יותר בהתאם להפרשי הגובה במגרש ופיתוח השטח. (5) בכל תא שטח 20% מכמות יחידות הדיור המוגדרות בטבלה 5, לכל הפחות, יהיו דירות קטנות. שטח דירה קטנה, כולל ממ"ד, לא יעלה על 80 מ"ר (לא כולל מרפסות). (6) תותר התקנת מתקנים טכניים על הגג. (7) לא יותרו מחסנים לדיירים מעל מפלס הכניסה הקובעת, אלא רק בקומת הכניסה הקובעת ומטה. (8) מועדון דיירים ומועדון כושר- יהיו לשירות דיירי הבניין בלבד (לא יופעלו על-ידי גורם מסחרי חיצוני).</p>
ב	<p>מרתפים</p> <p>(1) תותר הקמת מרתפים עד גבולות המגרשים (קו בנין "0"), בכפוף לפתרון מי נגר כמפורט בסעיף פיתוח להלן. מתחת לעצים לשימור לא תותר חפירת חניונים (ברדיוס שיאושר ע"י אגרונום מוסמך). (2) לא יותרו קירות מרתף אנכיים גלויים מעל למישור פיתוח הנוף המתוכנן, כמפורט בתכנית הבינוי והפיתוח. (3) במידה וידרשו קומות חניה נוספות על המצוין בתכנית זו, על מנת לעמוד בתקן החניה התקף לעת הוצאת היתר בניה, תותר בנייתן מתחת למפלס הכניסה הקובעת, לרבות תוספת שטחי שירות תת קרקעיים על המצוין בתכנית זו, באישור הועדה המקומית.</p>

<p>מגורים ג'</p>	<p>4.1</p>
<p>עיצוב פיתוח ובינוי בשטח המגרש ייקבעו, ככל הניתן, פתרונות הנדסיים ואחרים שיתנו פתרון למי-נגר. עודפי ניקוז מי נגר יתועלו לשצ"פ סמוך בתחום התכנית, כפי שיאושר על-ידי מהנדס העיר.</p>	<p>ג</p>
<p>מגורים ד'</p>	<p>4.2</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.2.1</p>
<p>א. דירות מגורים ב. מועדון דיירים ומועדון כושר לדיירי הבניין בלבד ג. חניה ד. חדרי שירות ותחזוקה ה. שבילים להולכי רגל ולרכבי אופניים, שטחי גינון ונטיעות, ריהוט רחוב, גן ומצללות ו. מערכות תשתית ומתקנים נלווים להם (תיעול, ביוב, ניקוז, קווי חשמל ותקשורת, חדרי שנאים) יוקמו מתחת למפלס הרחוב ככל הניתן ובתיאום עם חברות התשתית והגורמים המוסמכים.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.2.2</p>
<p>הוראות בינוי (1) מפלס הכניסה הקובעת: תאי שטח 101-103: ממפלס המדרכה שבמרכז החזית של הבניין מדרום. (2) גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.5 מ' ברוטו. גובה קומת הקרקע לא יעלה על 7 מ' ברוטו. (3) תכנית בינוי ופיתוח מפורטת שתוגש לאישור מהנדס העיר תוכל לאשר קומת קרקע גבוהה יותר בהתאם להפרשי הגובה במגרש ופיתוח השטח. (4) בכל תא שטח 20% מכמות יחידות הדיור המוגדרות בטבלה 5, לכל הפחות, יהיו דירות קטנות. שטח דירה קטנה, כולל ממ"ד, לא יעלה על 80 מ"ר (לא כולל מרפסות). (5) תותר התקנת מתקנים טכניים על הגג. (6) לא יותרו מחסנים לדיירים מעל מפלס הכניסה הקובעת, אלא רק בקומת הכניסה ומטה. (7) מועדון דיירים ומועדון כושר- יהיו לשירות דיירי הבניין בלבד (לא יופעלו על-ידי גורם מסחרי חיצוני). (8) תא שטח 101- היתר בניה לתאי שטח 101 ו-501 יוגשו יחד לוועדה המקומית (ראה סעיף 4.4.2 א).</p>	<p>א</p>
<p>מרתפים (1) תותר הקמת מרתפים עד גבולות המגרשים (קו בנין "0"), בכפוף לפתרון מי נגר כמפורט בסעיף פיתוח להלן. מתחת לעצים לשימור לא תותר חפירת חניונים (ברדיוס שיאושר ע"י אגרונום מוסמך). (2) לא יותרו קירות מרתף אנכיים גלויים מעל למישור פיתוח הנוף המתוכנן, כמפורט בתכנית הבינוי והפיתוח. (3) במידה וידרשו קומות חניה נוספות על המצוין בתכנית זו, על מנת לעמוד בתקן החניה התקף לעת הוצאת היתר בניה, תותר בנייתן מתחת למפלס הכניסה הקובעת, לרבות תוספת שטחי שירות תת קרקעיים על המצוין בתכנית זו, באישור הוועדה המקומית.</p>	<p>ב</p>



4.2	מגורים ד'
ג	<p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>בשטח המגרש, ייקבעו, ככל הניתן, פתרונות הנדסיים ואחרים שיתנו פתרון למי-נגר. עודפי ניקוז מי נגר יתועלו לשצ"פ סמוך בתחום התכנית, כפי שיאושר על-ידי מהנדס העיר.</p>
4.3	מגורים ומסחר
4.3.1	שימושים
	<p>א. דירות מגורים</p> <p>ב. מועדון דיירים ומועדון כושר לדיירי הבניין בלבד</p> <p>ג. חניה</p> <p>ד. חדרי שירות ותחזוקה</p> <p>ה. שבילים להולכי רגל ולרכבי אופניים, שטחי גינון ונטיעות, ריהוט רחוב, גן ומצללות</p> <p>ו. מערכות תשתית ומתקנים נלווים להם (תיעול, ביוב, ניקוז, קווי חשמל ותקשורת, חדרי שנאים)</p> <p>ז. יוקמו מתחת למפלס הרחוב ככל הניתן ובתיאום עם חברות התשתית והגורמים המוסמכים.</p> <p>ז. מסחר, שירותים אישיים, בתי אוכל.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>(1) בתאי שטח 151-154 :</p> <p>א. מפלס הכניסה הקובעת יהיה ממפלס המדרכה שבמרכז החזית של הבניין מדרום.</p> <p>ב. קומות 0-6 - קו בניין קדמי "0" (נסיגה מקו בניין "0" באישור מהנדס העיר בלבד)</p> <p>ג. קומות 7-24 - קו בניין לקומות גבוהות (נסיגה של 15 מטר מקו בניין "0")</p> <p>ד. תנאי להיתר בניה יהיה שילוב חזית מסחרית בקומת הקרקע ולאורך שלא יפחת מ-75% מאורך חזית הרחוב. יותר שילוב של מבואת כניסה למגורים.</p> <p>ה. תותר הגדלה של השטח המסחרי, בקומת הקרקע מעבר למצוין בזכויות הבניה על ידי העברת שטחים ממגורים. שטחים אלה ישמשו למשרדים לבעלי מקצועות חופשיים ושירותים אישיים, למעט בתי אוכל ושימושים המהווים מטריד סביבתי לדיירי המגורים.</p> <p>(2) בתאי שטח 155-157 :</p> <p>א. מפלס הכניסה הקובעת יהיה ממפלס המדרכה שבמרכז החזית של הבניין מצפון.</p> <p>ב. קומות 0-6 - קו בניין קדמי "0" (נסיגה מקו בניין "0" באישור מהנדס העיר בלבד).</p> <p>ג. קומות 7-24 - קו בניין לקומות גבוהות (נסיגה של 2 מטר מקו בניין "0" למעט מרפסות)</p> <p>ד. תנאי להיתר בניה יהיה שילוב חזית מסחרית בקומת הקרקע ולאורך שלא יפחת מ-75% מאורך חזית הרחוב. תותר שילוב של מבואת כניסה למגורים.</p> <p>ה. תותר הגדלה של השטח המסחרי, בקומת הקרקע, מעבר למצוין בזכויות הבניה על ידי העברת שטחים ממגורים. שטחים אלה ישמשו למשרדים לבעלי מקצועות חופשיים ושירותים אישיים, למעט בתי אוכל ושימושים המהווים מטריד סביבתי לדיירי המגורים.</p> <p>ו. תותר העברת שטחים עיקריים מעל מפלס הכניסה הקובעת, אל המפלסים שמתחת לכניסה הקובעת, עד למפלס המדרכה שבמרכז החזית של הבניין מדרום.</p> <p>(3) בכל תא שטח 20% מכמות יחידות הדיור המוגדרות בטבלה 5, לכל הפחות, יהיו דירות קטנות. שטח דירה קטנה, כולל ממ"ד, לא יעלה על 80 מ"ר (לא כולל מרפסות).</p> <p>(4) תותר הקמת מתקנים טכניים על הגג, כפוף לפתרון עיצובי להנחת דעת מהנדס העיר.</p> <p>(5) גובה קומה טיפוסית למגורים לא יעלה על 3.5 מ' ברוטו. גובה קומת הקרקע לא יעלה על 7 מטר ברוטו.</p>

מגורים ומסחר	4.3
<p>בר</p> <p>מרתפים</p> <p>(1) תותר הקמת מרתפים עד גבולות המגרשים (קו בנין "0"), בכפוף לפתרון מי נגר כמפורט בסעיף פיתוח להלן.</p> <p>(2) לא יותרו קירות מרתף אנכיים גלויים מעל למישור פיתוח הנוף המתוכנן, כמפורט בתכנית הבינוי והפיתוח.</p> <p>(3) במידה וידרשו קומות חניה נוספות על המצוין בתכנית זו, על מנת לעמוד בתקן החניה התקף לעת הוצאת היתר בניה, תותר בנייתן מתחת למפלס הכניסה הקובעת, לרבות תוספת שטחי שירות תת קרקעיים על המצוין בתכנית זו, באישור הועדה המקומית.</p>	
<p>ג</p> <p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>בשטח המגרש ייקבעו, ככל הניתן, פתרונות הנדסיים ואחרים שיתנו פתרון למי-נגר, כפי שיאושר על-ידי מהנדס העיר.</p>	
מסחר ותעסוקה	4.4
<p>4.4.1</p> <p>שימושים</p> <p>א. שירותי מסחר, שירותים עסקיים, שירותים אישיים, תרבות, בידור ובתי אוכל.</p> <p>ב. מערכות תשתית ומתקנים נלווים להם (תיעול, ביוב, ניקוז, קווי חשמל ותקשורת, חדרי שנאים) יוקמו מתחת למפלס הרחוב ככל הניתן ובתיאום עם חברות התשתית והגורמים המוסמכים.</p>	
<p>4.4.2</p> <p>הוראות</p> <p>א</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>(1) היתר בניה לתא שטח 501 ולתא שטח 101 יוגשו יחד לוועדה המקומית. יותר קו בניין "0", בשני המגרשים, בקטע החפיפה ביניהם.</p> <p>(2) תותר האחדה תפעולית של קומות החניה והמבנה המסחרי.</p> <p>(3) תנאי להיתר בניה יהיה הקמה של מעבר מדרגות ומעליות ממפלס הרחוב למפלס המגרש למבני ציבור ואלו ירשמו כשטחי זכות מעבר לציבור. יותר מעבר וגישה למפלסי החניון של מגרש 101.</p>	
מבנים ומוסדות ציבור	4.5
<p>4.5.1</p> <p>שימושים</p> <p>א. מבנים לטובת הציבור, חינוך, רווחה, בריאות, קהילה ודת.</p> <p>ב. תשתיות ומתקנים נלווים להם</p>	
<p>4.5.2</p> <p>הוראות</p> <p>א</p> <p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>(1) בתחום המגרש תותר הקמת יותר ממבנה אחד.</p> <p>(2) הקמת שערים, ביתן שמירה, תחנת חנה וסע, מתקני משחק, מצללות וכד' תותר עד קו בנין 0.</p> <p>(3) הקמת גדרות למבני ציבור תותר רק כמענה לדרישה של החוק או התקנות.</p> <p>(4) תותר הקמת מתקנים טכניים על הגג, כפוף לפתרון עיצובי להנחת דעת מהנדס העיר.</p> <p>(5) כתנאי להיתר בניה יוגש לאישור מהנדס העיר תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח נופי לכל המגרש.</p>	

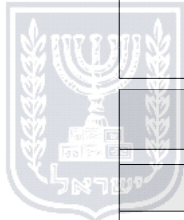
מבנים ומוסדות ציבור	4.5
<p>(6) תנאי להיתר בניה בתא שטח 301 יהיה הקמה של מעבר מדרגות ומעליות ממפלס הרחוב למפלס המגרש למבני ציבור, ואלו ירשמו כשטחי זכות מעבר לציבור.</p>	
שטח ציבורי פתוח	4.6
שימושים	4.6.1
<p>א. שטחי גינון ונטיעות ב. מבני שירות לפארק, מתקני ספורט ג. מתקני משחק ושעשועים ד. שירותים ציבוריים ה. שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים ו. שטחי גינון ופיתוח ז. ריהוט רחוב, גן ומצללות ח. דרכי גישה ושירות ט. מערכות תשתית ומתקנים נלווים להם (תיעול, ביוב, ניקוז, קווי חשמל ותקשורת, חדרי שנאים) יוקמו מתחת למפלס הרחוב ככל הניתן ובתיאום עם חברות התשתית והגורמים המוסמכים.</p>	
הוראות	4.6.2
פיתוח סביבתי	א
<p>לשטח הציבורי הפתוח תוכן תכנית פיתוח באישור מהנדס העיר.</p>	
שטחים פתוחים	4.7
שימושים	4.7.1
<p>א. שטחים פתוחים טבעיים ב. שטחים ציבוריים פתוחים ג. יער וחורשות ד. גינון קהילתי ה. שבילים ודרכי עפר ו. אלמנטי הצללה ומתקנים לפעילות נופש ז. מערכות תשתית ומתקנים נלווים להם (תיעול, ביוב, ניקוז, קווי חשמל ותקשורת, חדרי שנאים) יוקמו מתחת למפלס הרחוב ככל הניתן ובתיאום עם חברות התשתית והגורמים המוסמכים.</p>	
הוראות	4.7.2
פיתוח סביבתי	א
<p>לשטחים הפתוחים תוכן תכנית פיתוח. עקרונות הפיתוח ושלביות הביצוע יהיו באישור מהנדס העיר. לא תותר כל בניה בתאי שטח 401-402 בסמיכות לגבול דרך מעלה יצחק ותת"ל 56.</p>	
שטח לתכנון בעתיד	4.8
שימושים	4.8.1
<p>כל עוד לא שונה ייעוד שטח זה יותרו בו, בתקופת הביניים, השימושים הבאים:</p> <p>א. שטחים פתוחים טבעיים ב. שטחים ציבוריים פתוחים ג. יער וחורשות</p>	





שטח לתכנון בעתיד	4.8
<p>ד. גינון קהילתי</p> <p>ה. שבילים ודרכי עפר</p> <p>ו. מתקני משחק וספורט</p> <p>ז. אלמנטי הצללה ופעילות נופש</p>	
הוראות	4.8.2
רצועת תשתיות	4.9
שימושים	4.9.1
תשתיות ומתקנים נלווים להם.	
הוראות	4.9.2
דרך מאושרת	4.10
שימושים	4.10.1
<p>א. דרכים</p> <p>ב. תשתיות ומתקנים נלווים להם.</p> <p>ג. עיצוב נופי, תאורת רחוב, גינון, מתקני רחוב.</p> <p>ד. מעברים תת קרקעיים לרכב ולהולכי רגל.</p> <p>ה. מעברים על קרקעיים להולכי רגל ולדרכים חוצות.</p>	
הוראות	4.10.2
דרך מוצעת	4.11
שימושים	4.11.1
<p>א. דרכים</p> <p>ב. תשתיות ומתקנים נלווים להם.</p> <p>ג. עיצוב נופי, תאורת רחוב, גינון, מתקני רחוב.</p> <p>ד. מעברים תת קרקעיים לרכב ולהולכי רגל.</p> <p>ה. מעברים על קרקעיים להולכי רגל ולדרכים חוצות.</p>	
הוראות	4.11.2
פיתוח סביבתי	א
פיתוח ועיצוב המדרכות והשטחים להולכי רגל ולאופניים, יהיה בהתאם לתכנית פיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר.	
מתקנים הנדסיים	4.12
שימושים	4.12.1
מתקנים לשירות מערכות תשתית ציבוריות כגון: תחנת גז טבעי, תחנת טרנספורמציה, מתקנים הנדרשים תפעול ואחזקת מערכות. לא יותר שימוש הצורך מים או יוצר ביוב.	
הוראות	4.12.2
ספורט ונופש	4.13
שימושים	4.13.1
מבני ספורט, בריכות שחיה פתוחות ומקורות, קיוסקים ומזנונים, חנויות ספורט, אולמות ספורט פתוחים ומקורים, מועדונים חברתיים, מלתחות, גינון ופיתוח.	

4.13	ספורט ונופש
4.13.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות
	השטח המסומן בתא שטח 421 בסימון "הנחיות מיוחדות" הינו שטח למגרש ספורט קיים.
4.14	יער
4.14.1	שימושים
	א. חורש, יער, בוסתנים ותצורות צומח אחרות ב. יותרו כל השימושים והפעולות הנדרשות לקיומו, פיתוח ושימורו של היער, בהתאם להוראות תכנית ג/17304.
4.14.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	(1) כל פעילות בשטח תיעשה ע"י קרן קיימת לישראל, או בתיאום עימה. (2) ממשק היער ופעולות יערניות מתוכננות: א. הרכב מינים: עצים ושיחים של היער והחורש היס-תיכוני מינים מקומיים. ב. פעולות מותרות להכנת השטח לנטיעה: תיחוח דיני או מכני בנקודות הנטיעה, בניית טרסות אבן ומתקני שימור קרקע ג. פעולות ממשק מותרות: שמירת צמחייה קיימת, סילוק צמחיה נוספת, נטיעת עצים ושיחים, דילול גזעים והסרת חוטרים לצורך הרמת נוף, טיפול וסילוק גזם, טיפול למניעת שריפות, טיפול במזיקים ומחלות, שיקום וחידוש היער. ד. תשתיות מותרות: דרכי שירות, קווי בידוד נגד שריפות, גידור, מתקני טיפול בשריפות, בניית טרסות אבן, בניית מתקני שימור קרקע, גידור למרעה ולנטיעות.
4.15	דרך ו/או טיפול נופי
4.15.1	שימושים
	א. דרכים ב. תשתיות ומתקנים נלווים להם ג. חניה ד. עיצוב נופי, תאורת רחוב, גינון, מצללות, ריהוט רחוב.
4.15.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כלי	
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כלי							
3	24	87	57	94	50	20740	5640		4760	10340	1644	101	מגורים ד'	מגורים ד'
3	24	87	49	94	50	20740	5640		4760	10340	1938	102	מגורים ד'	מגורים ד'
3	24	87	44	94	50	20740	5640		4760	10340	2121	103	מגורים ד'	מגורים ד'
4	24	87	63	92	50	20900	5800		4580	(1) 10120	1467	151	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר
									80	(2) 320		151	מסחר	מגורים ומסחר
3	24	87	40	110	50	24680	6880		5300	(1) 12100	2781	152	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר
									80	(2) 320		152	מסחר	מגורים ומסחר
3	24	87	33	110	50	24680	6880		5300	(1) 12100	3285	153	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר
									80	(2) 320		153	מסחר	מגורים ומסחר
3	24	87	34	110	50	24680	6880		5300	12100	3248	154	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר
									80	(2) 320		154	מסחר	מגורים ומסחר
4	24	87	23	92	50	20900	5800		4580	(3) 10120	3988	155	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר
									80	(2) 320		155	מסחר	מגורים ומסחר
4	24	87	36	92	50	20900	5800		4580	(3) 10120	2558	156	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר
									80	(2) 320		156	מסחר	מגורים ומסחר
4	24	87	44	92	50	20900	5800		4580	(3) 10120	2108	157	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר
									80	(2) 320		157	מסחר	מגורים ומסחר
2	12	45	15	40	50	9700	2500	800	2000	4400	2584	201	מגורים ג'	מגורים ג'
2	12	45	16	40	50	9700	2500	800	2000	4400	2551	202	מגורים ג'	מגורים ג'
2	12	45	15	40	50	9700	2500	800	2000	4400	2704	203	מגורים ג'	מגורים ג'
2	12	45	15	40	50	9700	2500	800	2000	4400	2730	204	מגורים ג'	מגורים ג'
2	12	45	13	40	50	9700	2500	800	2000	4400	3188	205	מגורים ג'	מגורים ג'
2	8	32	14	28	50	5880	1680		1100	3100	1957	206	מגורים ג'	מגורים ג'
2	8	32	18	28	50	5880	1680		1100	3100	1579	207	מגורים ג'	מגורים ג'

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
2	8	32	13	28	50	5880	1680	1100	3100	2118	208	מגורים ג'	מגורים ג'
2	8	32	14	28	50	5880	1680	1100	3100	2058	209	מגורים ג'	מגורים ג'
2	8	32	15	28	50	5880	1680	1100	3100	1885	210	מגורים ג'	מגורים ג'
2	9	36	13	32	50	7170	1920	1730	(4) 3520	2513	211	מגורים ג'	מגורים ג'
2	9	36	14	32	50	7170	1920	1730	3520	2327	212	מגורים ג'	מגורים ג'
2	8	32	12	28	50	5880	1680	1100	3100	2263	213	מגורים ג'	מגורים ג'
2	8	32	13	28	50	5880	1680	1100	3100	2146	214	מגורים ג'	מגורים ג'
2	8	32	13	28	50	5880	1680	1100	3100	2115	215	מגורים ג'	מגורים ג'
2	8	32	14	28	50	5880	1680	1100	(4) 3100	1998	216	מגורים ג'	מגורים ג'
2	8	32	10	28	50	5880	1680	1100	(4) 3100	2805	217	מגורים ג'	מגורים ג'
	3	15			50	1400		400	1000	954	301	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	4	20			50	28000		8300	19700	12998	302	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	3	15			50	2500		750	1750	1719	303	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	3	15			50	880		260	620	592	304	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	3	15			50	2520		770	1750	1706	305	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	3	15			50	2520		770	1750	1704	306	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	3	15			50	720		200	520	721	307	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	4	16.5			50	800		120	680	351	501	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה
1	1	5			50	500		100	400	1038	701	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
	1	4				(6) 500			(5) 500		410 - 401	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
	1	5			20	1300		300	1000	12900	421	ספורט ונופש	ספורט ונופש

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

קווי הבניין במגרשים ייקבעו על פי התשריט המצורף להוראות אלה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תותר הסבה של זכויות ממגורים למסחר עד להיקף של 1700 מ"ר במגרש. זכויות אלו ינוצלו במפלס הקרקע.
- (2) 320 מ"ר למסחר בלבד. הסבת זכויות אלו למגורים תחשב סטיה ניכרת.
- (3) תותר העברת שטחים עיקריים מעל מפלס הכניסה הקובעת, אל המפלסים שמתחת לכניסה הקובעת, עד למפלס המדרכה שבמרכז החזית של הבניין מדרום. מגרשים מדורגים, בקומות שבין שני מפלסי הקרקע הראשיים, תותר הסבה של זכויות ממגורים למסחר עד להיקף של 2000 מ"ר במגרש.
- (4) תותר העברת שטחים עיקריים מעל מפלס כניסה קובעת אל מתחת למפלס כניסה קובעת שלא יעלה על 300 מ"ר.
- (5) עבור הקמת מתקני שירות ושירותים ציבוריים, יוקצו עד סך כולל של 500 מ"ר בכל תאי השטח בייעוד שצ"פ. לא תותר כל בניה בתאי שטח 401-402 בסמיכות לגבול דרך מעלה יצחק ותת"ל 56.
- (6) עבור הקמת מתקני שירות ושירותים ציבוריים, יוקצו עד סך כולל של 500 מ"ר בכל תאי השטח בייעוד שצ"פ. לא תותר כל בניה בתאי שטח 401-402 בסמיכות לגבול דרך מעלה יצחק ותת"ל 56.



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות	<p>א. השטח המסומן בתשריט 3171/0 "טירה", ח"י י.פ.: 1091 עמ' 1394 מיום: 18/05/1964; 22769/0 "ביא אל-טירה" י.פ. 4888 עמ' 3790 מיום: 01/06/2000 הינו אתר עתיקות מוכרז כדין ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.</p> <p>ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.</p> <p>ג. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל-פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על-ידי היזם ועל חשבוננו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ה. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>
6.2	חניה	<p>החניה תהיה בתחום המגרש לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.</p>
6.3	איכות הסביבה	<p>א) סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. פינוי האשפה יבוצע לפתרון קצה מאושר כחוק. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p> <p>ב) מבנים בהם הרעש הצפוי עולה מעל 35 דציבל בלילה, יחייבו התקנת חלונות בעלי כושר בידוד משופר.</p>
6.4	הפקעות ו/או רישום	<p>א. מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בחוק התכנון והבניה, יופקעו ע"י הרשות המקומית. יחד עם זאת, שטחי מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור יוחכרו לרשות המקומית.</p> <p>ב. רישום שטחי מעבר לציבור לפי כל דין.</p>
6.5	חשמל	<p>א) תחנות השנאה:</p> <ol style="list-style-type: none"> מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, בשצ"פים או בשטחים המיועדים למתקנים הנדסיים. <p>ב) איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל:</p> <ol style="list-style-type: none"> לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון: מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן: <p>אלמנטמהתיל הקיצונימחבלמהמתקן מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3מטר</p>



6.5	חשמל
	<p>ב.קו חשמל מתח נמוך : -תייל מבודד (תאמ על עמוד) -תייל מבודד צומד למבנה 2 מטר 0.3 מטר ג.קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תייל חשוף או מצופה 5.0 מטר ד.קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2 מטר ה.קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20 מטר ו.קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35 מטר ז.כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מטר ח.כבלי חשמל מתח גבוה 3 מטר ט.כבלי חשמל מתח עליון/בתאום עם חברת החשמל י.ארון רשת 1 מטר יא.שנאי על עמוד 3מטר</p> <p>* על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים וואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל.</p> <p>2.לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי וואו קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות-מ-3 מטר מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>3.לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מטר מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p>
6.6	ניקוז
	<p>ביצוע עבודות ניקוז בתחומי הקו הכחול יבוצעו במסגרת הקמת השכונה, הביצוע יהיה בפקוח ובתאום של רשות הניקוז.</p>
6.7	ניהול מי נגר
	<p>א) יש להימנע מנקודות מינימום בכבישים ללא מוצא מוסדר. חובה כי לכבישים יהיה שיפוע אורכי רציף לכל אורכם או לחילופין שנקודות המינימום ימוקמו מול שצ"פ. ניקוז הנקודות הנמוכות בעזרת קולטנים וצינורות שיובילו את הנגר למוצא מרוחק מהוות פוטנציאל לכשל בניקוז ואפשרות לנזק מהצפה.</p> <p>ב) ספיקות התכן בתחום התכנית נקבעו עפ"י הוראות תמ"א 34ב' 3 בהתאם להסתברות 20%.</p> <p>ג) ספיקות התכן וגודל מתקני הניקוז בתחומי ההתקנות המקומיים מפורטים בנספח הניקוז.</p>

	<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.7</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 48</p>	<p>ד) באירועים חריגים, נדירים יותר מתקופת התכן, יש להבטיח תכנון הרחובות כך שעודף הנגר יזרום באופן רציף בתחום הרחובות ואבני השפה ללא גרימת נזק לבתי מגורים או למבנים אחרים, שיהיו גבוהים ממפלס הכביש.</p> <p>ה) תכנון מפלסי מבנים יהיה עפ"י מפלסי הצפה מחושבים בתכנון המפורט של מערכות הניקוז בתקופת חזרה 1: 50 שנה, בתוספת מרווח חופשי מינימאלי של 0.6 מ'.</p> <p>ו) שימור נגר - יש לתכנן את השטחים הירוקים והרצועות הירוקות בשולי אזור התכנית ולאורך הדרכים, במפלסים נמוכים ממפלסי הרחוב במידת האפשר ולשקול הכוונת מרזבים של המבנים לשטחים ירוקים בהיקף המבנים.</p> <p>ז) יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת קרקע בתחומי המגרש. הוועדה המקומית רשאית להקל באחוזים אלה במגרשים סמוכים לשצי"פ.</p> <p>ח) תכנון המגרשים לבינוי יעשה תוך הכללת פתרונות להעברת מי נגר עילי מתחומי המגרש לשטח ציבורי פתוח סמוך, וזאת לטובת השהיה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>ט) תכנון כבישים וחניות יעשה, ככל הניתן, תוך שילוב רצועת שטח מגוון סופג מים וחדיר.</p> <p>י) תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים, יעשה באופן המבטיח, בין השאר, קליטה השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים.</p> <p>יא) השטחים המיועדים לקליטת מי הנגר בתוך השטח הפתוח יהיו במפלס נמוך מסביבתם, וכל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימוש השטח כשטח ציבורי פתוח.</p> <p>יב) שטחי גגות חניונים תת קרקעיים יטופלו כאזורים להשהיית נגר עילי, כחלק מתכנון נופי מלא של המגרש המתייחס לניהול והשהיית מי נגר.</p>	
	<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.8</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 48</p>	<p>א. התוכנית כוללת נספח עצים בוגרים הכולל טבלת תיעוד העצים הבוגרים, תמונות ותשריט של יעודי "עצים לשימור", יעודי "עצים להעתקה", ויעודי "עצים לכריתה". אלה הוגדרו על פי סעיף 83 ג' לחוק התכנון והבנייה.</p> <p>ב. עצים לשימור- לא תותר העתקתם או כריתתם. יש לשלבם בתכנון שיוגש לטובת מתן היתר בניה. כמו כן, יש לקבוע בבקשות להיתר את התחום הדרוש לשימור העץ בו לא תותר בנייה.</p> <p>ג. עצים להעתקה- יש לקבל "רישיון העתקה" מפקיד היערות בו יקבעו תנאי ההעתקה.</p> <p>ד. עצים לכריתה- יש לקבל "רישיון כריתה" מפקיד היערות בו יקבעו תנאי הכריתה. כמו כן, יש לטעת עצים בערך החילופי שיקבע ע"י פקיד היערות.</p> <p>ה. לצורך שינוי סטאטוס "עץ לשימור" ל- "עץ להעתקה/כריתה", יש לקבל את אישורו של פקיד היערות.</p>	
	<p>פיקוד העורף</p>	<p>6.9</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 48</p>	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
	<p>פיתוח סביבתי</p>	<p>6.10</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 48</p>	<p>א) למדרונות בשיפוע העולה על 20% ייקבעו הנחיות ופרטי פיתוח, באישור מהנדס העיר, להבטחת ייצוב הקרקע והתאמתה לשתילה ונטיעות.</p> <p>ב) קירות דיפון לצורכי פיתוח יתוכננו, ככל הניתן, בגובה מקסימלי של 3 מ'. בקירות דיפון מדורגים יתוכנן המרווח בין קיר לקיר כך, שיאפשר רצועת שתילה.</p> <p>ג) תכנית הפיתוח לשטחים הפתוחים תכלול התייחסות מפורטת לפיתוח מעברים בין השכונה</p>	

<p align="center">פיתוח סביבתי</p>	<p align="center">6.10</p>
<p align="center">החדשה לשכונה הוותיקה (מגרשים 409,410).</p>	
<p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>(א) תנאים למתן היתר בניה ראשון במתחם יהיו :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. אישור הועדה מקומית לתכנון ולבניה לתכנית פיתוח כללית לאתר, בקני"מ 1:500, אשר תראה את הנושאים הבאים : <ul style="list-style-type: none"> - בינוי עקרוני. - העמדת הבניינים, מפלסי 0.0 ומפלסי כניסה קובעת, מפלסי חצרות, גבהי קירות תומכים וגדרות, משטחים מרוצפים, שבילים, מעברים וכיכרות לכל המגרשים. - תכנית תנועה וחניה למתחם. - תכנית דרכים, פיתוח וגבהים : השהיית מי נגר, ניקוז, גינון ונטיעות, ריהוט גן ורחוב, פרטי גמר לפיתוח, איגום והובלת מי מזגנים ומי נגר עילי להשקיה. 2. תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. 3. תכנית תאום תשתיות שתכלול: קביעת תוואים, מיקום חיבורים ראשיים ודרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות לרבות קווי מים ביוב וניקוז, דרכים, קווי חשמל, קווי תקשורת. 4. אישור פתרונות קצה למערכות מים וביוב ע"י התאגיד ומשרד הבריאות. 5. ביצוע קיר תמך הגובל עם התוואי החדש של דרך מעלה יצחק, בהתאם לתת"ל 56, ומוכל במגרשים : 101,102,103,151,152,301,302,501. בכל מקרה קיר התמך יבוצע עד לחודש מאי 2020. 6. אישור המשרד להגנת הסביבה בכל הנוגע למרחק בטיחות מחומרים מסוכנים מ"מפעל יצחק" 7. ביצוע תיאום הנדסי מפורט של יזם התכנית לעניין רק"ל חיפה-נצרת מול חברת "כביש חוצה ישראל" בכל תאי השטח החודרים לתחום הקו הכחול של תת"ל 56. <p>(ב) תנאים למתן היתר בניה לתא שטח במתחם :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו וקבלת אישורו. התאום יכלול : חומרי גמר, פרטי גמר, עיצוב החזיתות, פרטי שילוט והנחיות לפילרים, מתקני מיחזור ואמצעים לטיפול ופינוי פסולת. 2. תנאי להיתר בניה מכוח תכנית זו יהיה חיבור לפתרון קצה לביוב שעומד בדרישות החוק. 3. סימון המבנה הגבוה בסימון לילה על-פי התקן הישראלי התקף לסימון מכשולי טיסה, ובכפוף להנחיית מערכת הביטחון. 4. אקוסטיקה- עמידה בקריטריונים לתכנון מיגון אקוסטי (רעש ורעידות) מהרק"ל על פי "תקנות מסילות הברזל (רעש ורעידות שמקורם במעבר הרכבת) התש"ס 2002. <p>הקריטריונים לתכנון מיגון אקוסטי מהדרך יהיו כדלקמן :</p> <p align="center">dBA64 - באזור המגורים</p> <p align="center">dBA59 - בסמוך למבנים ציבוריים רגישים לרעש.</p> <p>(ג) הוצאת היתרי בנייה לתאי שטח 103-101, 151, 152, 501, 301, 302 תתאפשר רק לאחר תיאום הנדסי מפורט לעניין רק"ל חיפה-נצרת מול חברת "כביש חוצה ישראל" ו/או משרד התחבורה.</p>	<p align="center">6.11</p>
<p align="center">תשתיות</p>	<p align="center">6.12</p>
<p>(א) התשתיות בתחום התכנית תהיינה, ככל הניתן, תת קרקעיות. מתקנים נלווים להן ישולבו</p>	

6.12	תשתיות
	<p>במבנים וואו בפיתוח. (ב) המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתיות הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית זו, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.</p>
6.13	חומרי חפירה ומילוי
	<p>תנאי להיתר בניה- אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות עדכניות ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט, בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק, יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.</p>
6.14	היטל השבחה
	<p>היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 20 שנה מיום אישור התכנית כחוק.

